

ralf wöstmann
rechtsanwalt

in Bürogemeinschaft mit

Achim Vossmeier
Rechtsanwalt und Notar

Ingo Müller
Rechtsanwalt

Neuer Graben 7- 9
49074 Osnabrück

Telefon 05 41/ 2 75 18 + 2 75 19
Telefax 05 41/ 20 10 13

wöstmann anwaltskanzlei • Neuer Graben 7 - 9 • 49074 Osnabrück

10.13.3.05

Ärger mit „Mietnomaden“

Bundesgerichtshof stärkt Vermieterrechte bei Räumung

Von Ralf Wöstmann

Osnabrück (eb) – Viele Vermieter haben schon einmal von so genannten „Mietnomaden“ gehört. Dies sind Mieter, die zunächst bei Mietvertragsabschluss Vertrauen erweckend und zahlungswürdig scheinen, was sich aber dann als großer Irrtum herausstellt. In diesen Fällen wird häufig nur ein Teil der Mietkaution gezahlt, und der Vermieter erhält höchstens zu Beginn des Mietverhältnisses noch seine Miete. Danach bleibt er auf einem großen Teil seiner Mietzinsforderungen sitzen, da er diese nur auf gerichtlichem Weg mit entsprechenden Kosten durchsetzen kann.

Der Klageweg ist aber für Vermieter angesichts der Überlastung der für Mietsachen zuständigen Amtsgerichte sehr mühselig und langwierig, so dass schnell ein Jahr vergehen kann, bis der Vermieter die Wohnung mittels Gerichtsvollzieher räumen lassen kann.

Die „Mietnomaden“ haben sich dann meistens schon aus dem Staub gemacht und schädigen den nächsten Vermieter.

Der Bundesgerichtshof hat nun zumindest die Vermieterrechte bei Kündigung säumiger Mieter in einem wesentlichen Punkt gestärkt.

Im entschiedenen Fall war ein Mieter mit der geschuldeten Miete in Rückstand geraten, so dass der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, vorsorglich fristgemäß gekündigt und auf Räumung sowie Herausgabe der Wohnung geklagt hatte. Während des Prozesses sprang das zuständige Sozialamt ein und zahlte die rückständige Miete, um die Mieter vor Obdachlosigkeit zu

schützen. Durch die Nachzahlung des Mietzins wird eine fristlose Kündigung unwirksam, jedoch nicht automatisch

auch eine vorsorglich ausgesprochene fristgemäße Kündigung, wie der BGH ausdrücklich betont. Der Senat weist in seiner Begründung darauf hin, dass zwischen einer ordentlichen Kündigung und einer fristlosen Kündigung erhebliche Unterschiede bestehen.

Voraussetzung einer ordentlichen Kündigung sei stets eine

schaftlicher Engpässe berufen. Auch kann die nachträgliche Zahlung der Miete im Räumungsprozess das Fehlverhalten des Mieters in einem „milderen Licht“ erscheinen lassen, so dass eine Räumung abgewendet werden kann.

In Zukunft wird also von den Amtsgerichten genau zu prüfen sein, aus welchen Gründen ein Mieter mit der Zahlung der Miete in Rückstand geraten und ob der aufgelaufene Zahlungsrückstand als eine vom Mieter verschuldete Pflichtverletzung zu werten ist.

Für Vermieter ist aus diesem Urteil des BGH vom 16.2.2005 der erfreuliche Schluss zu ziehen, dass allein der Ausgleich des Mietrückstandes die ausgesprochene ordentliche Kündigung nicht unwirksam macht. Insofern hat der BGH mit diesem Urteil die Rechte der Vermieter, die ihr Eigentumsrecht bei rückständiger Miete geltend machen, klar gestärkt.

Für Mieter, die aus unverschuldeten Gründen, z. B. Arbeitsplatzverlust, in eine wirtschaftliche Schiefelage geraten sind, bedeutet dieses Urteil, dass sie mit ihrem Vermieter unbedingt Kontakt aufnehmen sollten, um eventuell eine Stundung der Miete zu erreichen.

Darüber hinaus sollten Mieter neben dem Ausgleich der rückständigen Miete im Räumungsprozess anwaltlichen Rat in Anspruch nehmen, damit ausführlich dargelegt wird, dass sie unverschuldet ihre Miete nicht zahlen konnten, um die Räumung abzuwenden. Für diese Fälle sollte ein im Mietrecht erfahrener Rechtsanwalt hinzugezogen werden.



Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück. PR-Foto